



平成19年2月5日

Vol. 28

発行所 加来不動産(有)

発行者 加来 寛

小倉南区守恒本町一十二  
二二三-一〇一

(093)九六二一五八一

<http://www.kaku-f.co.jp/>

## 不動産なんでも相談

【公共事業の土地収用による自宅買収の話があるのですが、その場合は税金はかからないと聞きました。が、現在ではいくらまで税金がかからないのでしょうか？また家の評価が低いようなのですが、交渉の余地はありますか？】

先日、急に雪が積もってびっくりしましたね。でも、雪が一面に降り積もった景色は、いつも目にする景色を全く違う世界にしてくれくれますよね。最近では暖冬で、雪が積もることが少なくなりましたが、やはり冬には冬の良さがあります。いつまでも四季を感じられる環境であれば良いなあ、と思いました。

さて今回はなかなか聞きなれない言葉が出てきました。分かるような、分からないような話だと思えますが、早い話が、道路を広げるために市から立退き

の話がきている、ということ。当然、公共事業の用地として土地や建物を市などに譲渡(売却)した場合は特別控除の特例というものがありません。



一般的に多いのは、市に売却した金額の5000万円までは税金がかからない、というものです。ただし、この特例を受けられる場合、買収の申し出をされてから6ヶ月以内に土地や建物を売却

## 吉田初美の感動体験！

一月十八日から三日間、社員の飯本さんと一緒に東京ディズニーランド&東京ディズニーシー、青山のレストラン「カシータ」へ研修に行ってきました。

私が初めてディズニーランドに行ったのは十五歳の時でした。それから幾度となくパークに足を運び、今回で十回目の来園となりました。しかし研修という形で行くのは初めてだったので、いつもとは違う視点からパークで働くスタッフを見ることが出来ました。掃除係のスタッフはてきぱき働いて、ゴミ箱も地面もピカピカでした！質問をしても他のスタッフとの連動も早く、迅速かつにこやかに応答するスタッフのみなさんに感心していました。ディズニーランド&シーで働けることを誇りに思っている様子が見ていても良く伝わりました。そして感動のレストラン「カシータ」。噂どおりの感動がたくさんありました。普段皆さんもレストランを利用されることはあると思いますが、スタッフとお客の距離が近い分、窮屈さ・不親切さを感じることにありませんでしょうか？「カシータ」では着席した際の手荷物の置き場、担当スタッフがテーブルに来る抜群の間、美味しい料理に丁寧な説明、店を後にする時の感動の見送り・・・などなど完成度の高いホスピタリティ(サービス)を受けることが出来て、なおかつ敷居も高くなくとてもいい時間を過ごすことが出来ました。今回の研修では職種こそ違いますが、**お客様に対して丁寧に真摯に向き合うことの大切さを改めて考えることが出来るいい機会でした。**経理を担当するパートの私にもこういう機会を与えて頂いた事にも感謝をしています。ありがとうございました！



## 地域イベント情報

### 【二月の催し情報】

#### ☆創作ふぐ鍋試食会

日にち・・・2月25日(日)・3月11日(日)

時間・・・午前十一時～

場所・・・海峡プラザ前か、港ハウス前で開催！

備考・・・先着500名様

#### ☆「ふぐひれ酒試飲会」

日にち・・・毎週日曜日

時間・・・午前十一時～

場所・・・旧大阪商船ホテル

備考・・・先着100名様

◎この時期恒例のイベントです！ふぐ鍋はともかく、ひれ酒の呑みずきには注意しましょう。

## 「土地収用」後半

しないといけないなどの一定の要件があるようです。また、別の特例としては、市に売却した金額で別の土地などを購入した場合、その購入した金額、つまり、市に売却したときに手にした金額については、特例を受けることができます。ただし、

この特例については市区町村により若干違うので、もし気になる方は、事前に税務署で確認をして頂くことをお勧めします。また購入した際にかかってくる、取得税については、申告すれば軽減される場合があるようです。



建物の補償に関しては、評価が低いのではないかと？もって金額的に高いのではないかと？ということですが、これは難しいかもいれません。建物の補償は基本となる計算方法のようなものが存在するたため、通常の一戸建てはおそらく最初に提示された金額から大きく変わることはないかと思われれます。ひと昔前であれば少々ごねればおしい思いもできたようですが、今は予算もキツチリ決まっていますし、立ち退く側は、あつちはいくらだったとか、こっちはこんなにかかったなどの近隣の情報も入ってきますので、トランプルになりかねませんからね。(裏面へ↓)

ちなみに建物の場合の移転費用は、建物の配置、種類、構造、用途、残地の状況、そして今の建物と同程度の建物を建築した場合にかかる金額から、築年数を考慮した額と現在の建物を解体する費用を補償します。これは「再築工法」と呼んでいます。



聞く話によると、だいたいこのあたりから白熱してくるようです。「そんな金額じゃ立退きなんて出来ない！」というように感じでしょうか。立ち退くほうからすれば、いくら建物が古いからといっても、実際に築年数を引かれた金額で建物が建つか、という現実問題としては無理です。では実際どうやって移転しているかというと、全ての方がというわけではないでしょうが、移転先で新築するときに不足分を住宅ローンで組んで新築するケースが多いと聞きます。最終的には立ち退いた方も、少ない金額で新築に住めるなら、とまんざらでもないようですけどね。しかし、もし補償額について、どうしても納得がいかない、ということになった場合はどうなるか？

ということですが、その場合は「土地収用法」の活用になります。これも聞きなれない言葉だと思えます。どんなものかと言いますと、公共事業を進めるにあたり、補償金に納得がいけない、所有者が不明で話ができない、境界に争いがあり話が進まないなどの問題が発生した場合、公共事業施行者と土地提供者の意見を聞き、中立の立場で公正な判断をするために設けられた機能になります。



最後に大事な問題があります。公共事業の特例を受ければ5000万円まで控除されますが、その収入は一時所得扱いとなりますので、国民健康保険料が増えたりなどの影響はできません。急に保険料が上がってビックリしないように詳しくは市区町村の窓口で確認したほうが良いと思います。

土地活用、不動産の査定、相続関係などの相談の方は『不動産のことと相談したいのですが』と事前にご連絡を頂けると大変助かります。有難うございました！  
(962-5811166)

## 先月グッときた本の紹介

『カリスマ体育教師の常勝教育』



原田 隆史著 日経BP



久しぶりに(私にとって)読み応えのある一冊でした。私の持論の中に「人は誰でも無限の可能性を秘めている」と思って止みません。ただ、それを出せる環境、引き出せる人がいないだけで、誰一人としてつまらない、必要のない人はいないと思っています。この本を読んで改めてそう思いました。この著者である原田氏は体育の先生です。この原田氏が、いわゆる荒れに荒れた学校を、スポーツを通して生徒を更正し、生き生きとした学生に変え、日本一を目指す、というものです(実際に13回、陸上競技で日本一を輩出しています)。何か特別なことを教えたのか？というところ全くそんなことはありません。むしろその逆です。誰にでもできることをやるだけです。ただ少し違うのは「例外なく毎日行う」ことです。【人の心は、できないこと、困難なこと、しんどいことに挑戦し、それを達成したという結果を得て、強くなるものではありません。挑戦の過程であきらめないで逃げずにコツコツやり切ることから強くなっていくのです。(中略)いまの自分ができていることで人の役に立つことを三年間、千日間休まず続ける。できることの継続こそが心を強くするからです。】全くとって耳の痛い話です。私も簡単なことに毎日挑戦していますが、やはり心の弱さが出てしまいます。「毎日の継続」、というものの難しさを最近痛感しています。

### 感動日記

#### 【加来寛の感動体験】

実は、1月30日で、ようやく私も三十歳になりました。それだけで何となく嬉しい気分です。会社では本人と家族の誕生日は休暇をとるということになっていますので(結婚記念日も)、忙しい最中、スタッフには無理を言いつて休みを頂きました。久しぶりに家族で日帰り温泉旅行に行き、本当にリラクセスした家族団らんの時を過ごせました。また誕生日の前日には、スタッフから突然クラッカーを鳴らされ、ネクタイのプレゼントというサプライズの演出があり本当に感動しました♪30代、幸先が良いようです。

#### 【飯本美智子の感動体験】

1月18日から二泊三日で吉田さんと東京へ研修に行ってきた。東京デイズ・ニールランドとシーに初めて行ったのですが、スケールが違いました。乗り物一つ一つ細かい部分までこだわっていた事とショーが良かったです。広いパーク内にはゴミ一つ落ちてなく、スタッフの素早い行動や親切さ、すぐ目に入ってきました。二日目の夜、カシータというフランス料理のお店に行きました。店内の雰囲気も良くスタッフの方々が楽しそうに働く姿が印象的でした。また全部に共通することは、目配り気配りができていることです。安心・笑い・感動もあり、二日間楽しい研修に行かせてくれた社長と井料さんに感謝です。ありがとうございました。